

**BROCHURE DE VENTE**  
Appartement 4 ½ pièces en PPE

Route de Montaubert 63,  
1720 Corminboeuf

AU CŒUR D'UNE PETITE COPROPRIÉTÉ INTIMISTE, CET APPARTEMENT SÉDUIT PAR SES VOLUMES GÉNÉREUX ET SA LUMIÈRE NATURELLE. LE BALCON, ORIENTÉ PLEIN SUD, S'OUVRE SUR UNE VUE DÉGAGÉE DES PRÉALPES, OFFRANT UN SPECTACLE APAISANT AU FIL DES SAISONS. UN LIEU HARMONIEUX, ENTRE CONFORT ET ÉVASION.



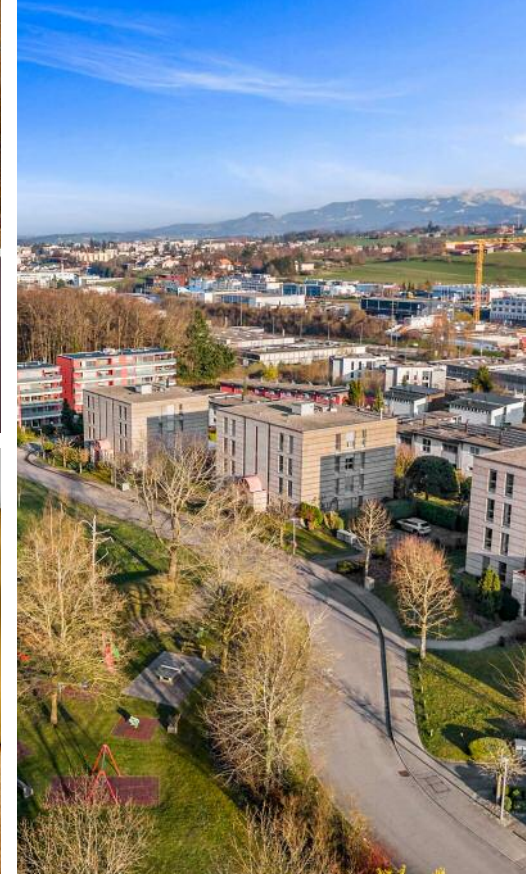


## S O M M A I R E

RESUME DU BIEN .....	4
LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT .....	6
IDENTIFICATION DU BIEN .....	7
CADASTRE RDPFF .....	7
DONNEES PRINCIPALES .....	8
PHOTOS .....	9
PLAN 202 .....	14
DISPOSITION FINALE ET CONDITIONS DE VENTE .....	15
ANNEXES .....	16

## RÉSUMÉ DU BIEN

SITUÉ AU SEIN D'UNE PETITE PPE DE 8 LOTS, CE SPACIEUX APPARTEMENT DE 4½ PIÈCES DÉVELOPPE UNE SURFACE HABITABLE DE 106 M<sup>2</sup>, COMPLÉTÉE PAR UN BALCON DE 7,5 M<sup>2</sup> ORIENTÉ PLEIN SUD, OFFRANT UNE MAGNIFIQUE VUE DÉGAGÉE SUR LES PRÉALPES.



Bénéficiant d'une orientation plein sud, l'appartement profite d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée, conférant aux espaces de vie une luminosité naturelle particulièrement agréable et recherchée.

### COMPOSITION DU LOGEMENT



**1 séjour** lumineux avec accès direct au balcon



**1 cuisine** fonctionnelle



**3 chambres** à coucher



**1 salle de bain** avec douche et machine combinée lave-linge / sèche-linge



**1 WC** visiteurs séparé

La distribution des pièces, à la fois fluide et harmonieuse, offre un confort de vie idéal, parfaitement adapté tant à une famille qu'à un couple en quête de tranquillité dans un environnement résidentiel de qualité.

La PPE s'intègre dans un quartier planifié particulièrement soigné, proposant des aménagements extérieurs communs de qualité supérieure, comprenant notamment des espaces de jeux et de loisirs pour les résidents, des cheminements piétonniers sécurisés séparés du trafic routier ainsi qu'un accès direct à la forêt avoisinante, conférant à l'ensemble un cadre de vie verdoyant, paisible et privilégié.

Il est également possible de bénéficier d'un espace de jardin en s'annonçant auprès de la PPE, offrant ainsi une opportunité supplémentaire de profiter d'un extérieur dans un environnement naturel et serein.

Une place de parc dans un parking souterrain sécurisé est disponible en sus au prix de CHF 30'000 (achat obligatoire).

Par ailleurs, 7 places de parc extérieures non attribuées appartiennent à la PPE et sont mises à disposition des copropriétaires, garantissant des solutions de stationnement complémentaires tant pour les occupants que pour leurs visiteurs.



# LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

**SITUÉE AUX PORTES IMMÉDIATES DE FRIBOURG,  
LA COMMUNE DE CORMINBOEUF BÉNÉFICIE  
D'UN CADRE RÉSIDENTIEL RECHERCHÉ,  
ALLIANT TRANQUILLITÉ, QUALITÉ DE VIE ET  
PROXIMITÉ DIRECTE AVEC LE CENTRE URBAIN.**

Très appréciée pour son caractère familial et son environnement verdoyant, elle offre un équilibre idéal entre vie au calme et accès rapide aux infrastructures.

Corminboeuf profite d'une situation géographique particulièrement stratégique, à seulement :

- 5 min du centre de Fribourg
- 5 min de l'autoroute A12 (axe Berne – Lausanne)
- 10 min d'Avry-Centre et Matran
- 25 min de Bulle
- 35 min de Berne
- 45 min de Lausanne

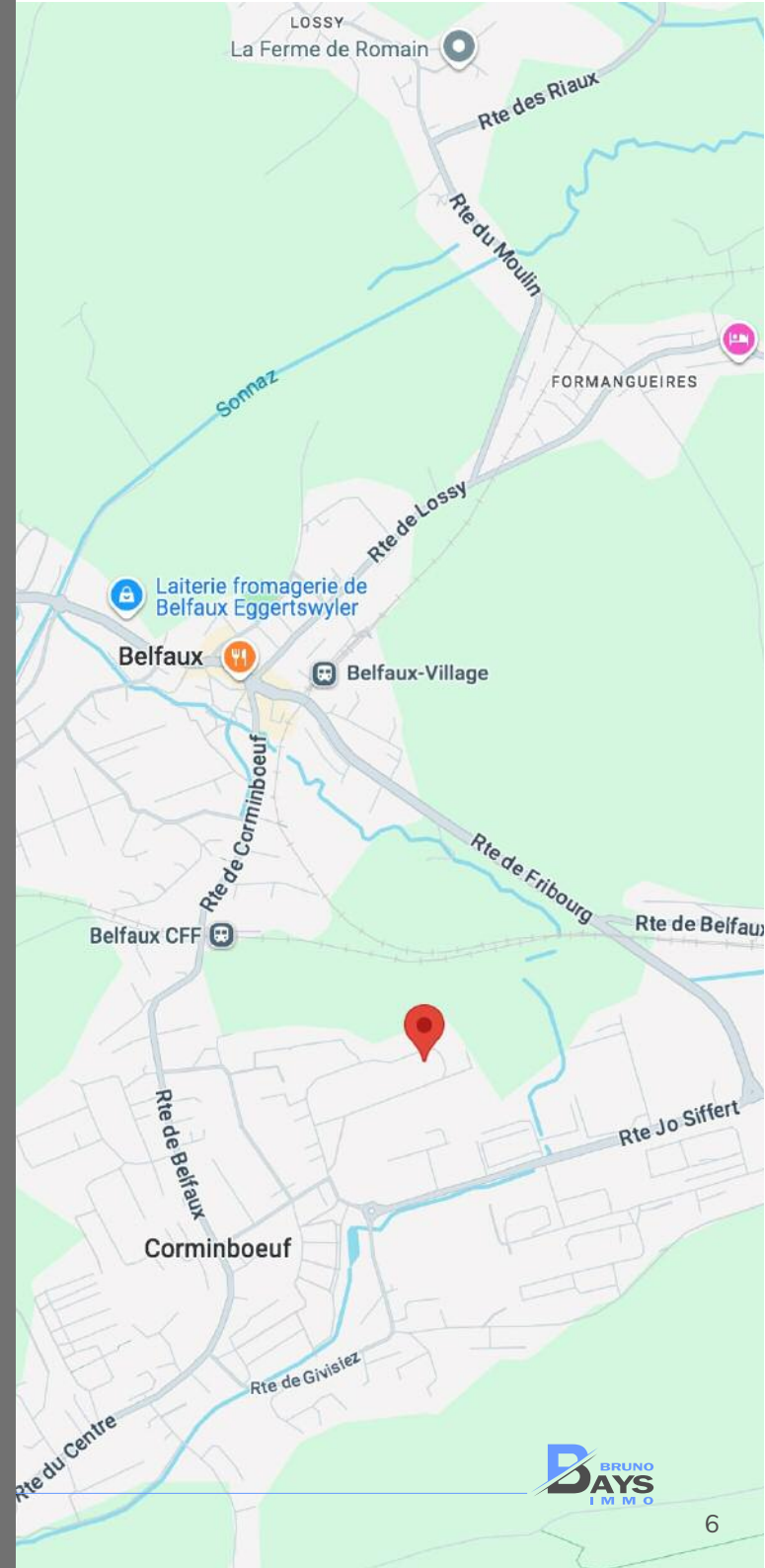
Cette localisation privilégiée permet de rejoindre rapidement les principaux pôles économiques et commerciaux tout en profitant du confort d'une commune résidentielle prisée.

La commune offre un environnement de grande qualité, avec de nombreux espaces verts, des quartiers calmes et une vue dégagée sur la campagne environnante et les Préalpes. Elle est particulièrement appréciée des familles pour sa sécurité, ses infrastructures scolaires et sportives, ainsi que pour sa proximité avec la ville de Fribourg.

Corminboeuf séduit autant ses habitants que les nouveaux acquéreurs grâce :

- à son cadre résidentiel calme et verdoyant,
- à sa proximité immédiate du centre-ville de Fribourg,
- à ses écoles et infrastructures communales de qualité,
- à ses commerces et services accessibles rapidement,
- et à ses excellentes connexions routières et de transports publics.

CE CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ FAIT DE CORMINBOEUF L'UNE DES COMMUNES LES PLUS RECHERCHÉES DE L'AGGLOMÉRATION FRIBOURGEOISE, IDÉALE POUR UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE ALLIANT CONFORT, TRANQUILLITÉ ET ACCESSIBILITÉ.



# IDENTIFICATION DU BIEN

**Route de Montaubert 63  
1720 Corminboeuf**

Appartement de 4½ pièces situé au sein d'un immeuble en propriété par étages (PPE) de 8 lots, achevé au début des années 1990.

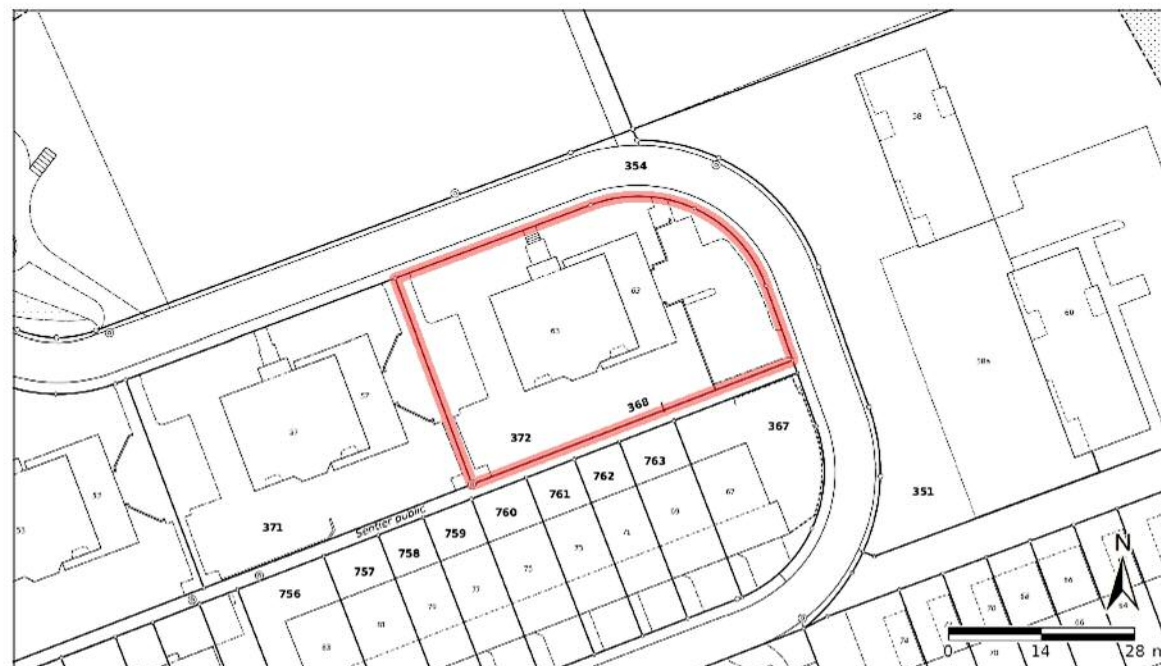
Résidence principale, sans restriction d'utilisation.

## CADASTRE RDPPF

N° d'immeuble : 372

E-GRID CH591098799443

## Extrait du cadastre des restrictions de droits public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



N° de l'immeuble	372
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH591098799443
Commune (N° OFS)	Corminboeuf (2183)
Surface	1592 m <sup>2</sup>
État de la mensuration officielle	24. 02. 2026

## DONNÉES PRINCIPALES

Surface habitable nette **106 m<sup>2</sup>**

Balcon **7,5 m<sup>2</sup>**

Place de parc (souterrain sécurisé) **1**  
(30'000.- en sus)

Place de parc extérieur **7**  
(appartenant à la PPE, à disposition)

Pièces **4½**

Étage **2<sup>ème</sup>**

Salle de bain avec douche **1**

WC visiteur **1**

Appartements dans l'immeuble **8**

Ascenseur **Oui**

Fin de construction **1991**

Chauffage **Gaz**

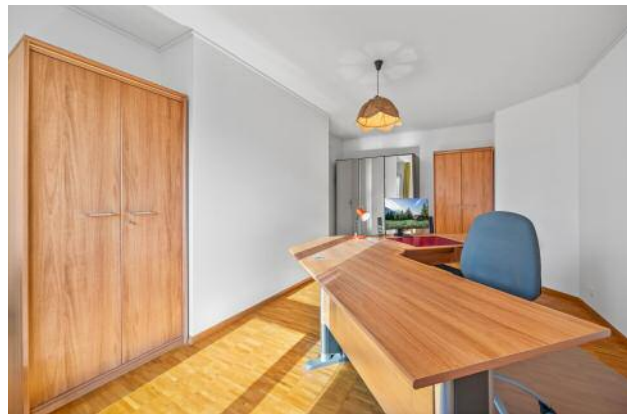
Type de vitrage **Double vitrage**

Cadres de fenêtres. **Bois-Alu**

PHOTOS





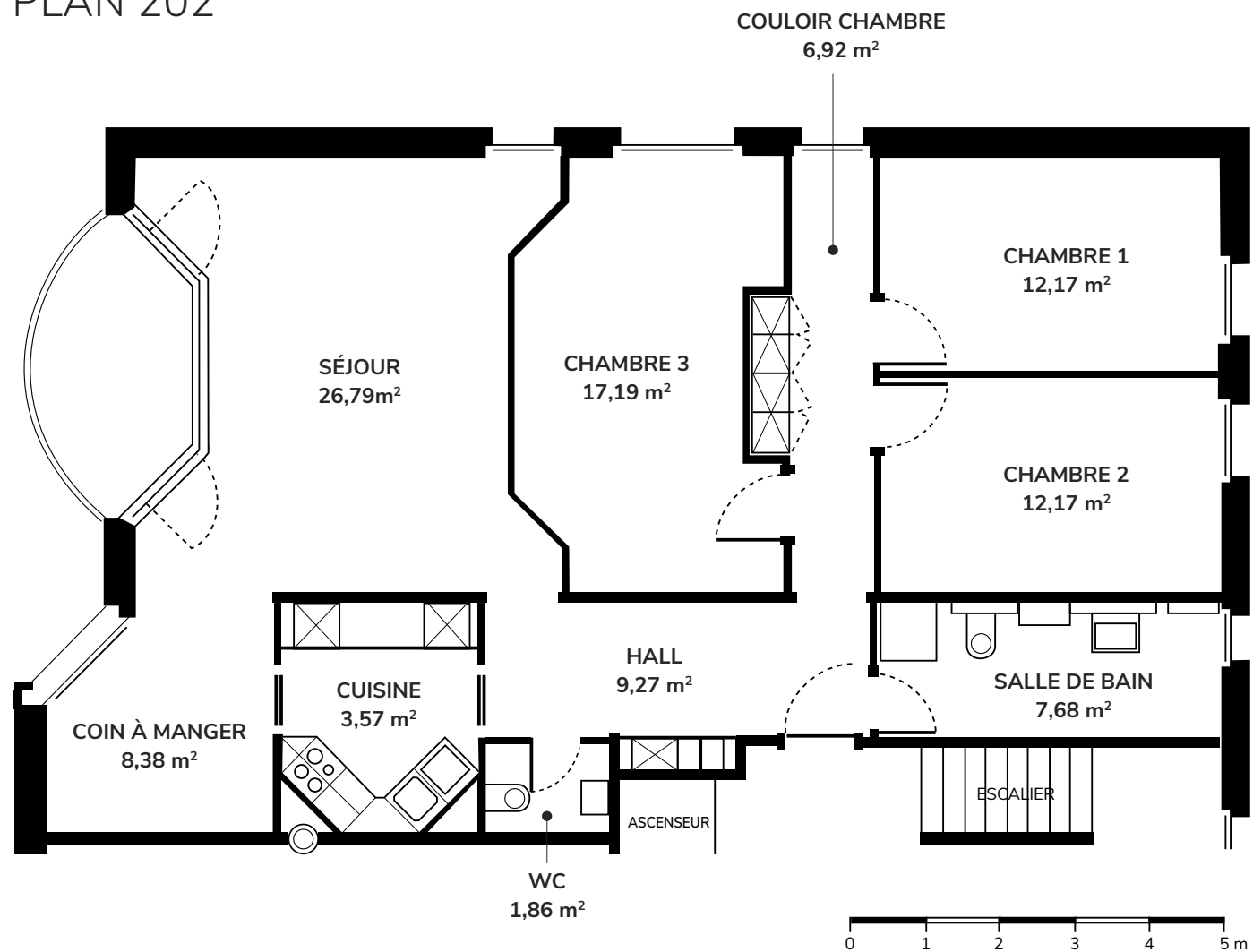








## PLAN 202



Surface habitable : 106 m<sup>2</sup>,  
Balcon : 7,5 m<sup>2</sup>

# DISPOSITION FINALE ET CONDITIONS DE VENTE

Le bien est **disponible immédiatement** ou selon entente.

Les visites sont organisées sur demande, et des renseignements supplémentaires peuvent être fournis en tout temps.

PRIX DE VENTE  
**CHF 740'000.-**

Avis de non-responsabilité Ce document est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue ni une offre, ni un engagement contractuel. Toutes les indications, descriptions, surfaces, plans, rendements ou données financières sont communiqués sans garantie et sous réserve de modifications. La responsabilité de l'auteur est exclue pour toute éventuelle erreur, omission ou changement ultérieur. Seuls les documents officiels et les actes établis par le notaire font foi.



# ANNEXES

- Plans
- Règlement de la PPE
- Procès-verbaux de copropriété – Montaubert 63 (années 2024 et 2025)
- Rapport de gestion 2024 – Copropriété dépendante (art. 323 et 352), quartier de Montaubert
- État bancaire PPE
- Tableau des charges (2018–2024)
- Extrait du registre foncier
- OIBT
- Calcul de l'isolation thermique des bâtiments
- Coefficient K





## **BRUNO BAYS IMMO**

Route des Murailles 4  
1754 Avry-sur-Matran

**079 902 18 79**

[info@bays-immo.ch](mailto:info@bays-immo.ch)